

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

1. Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.05.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Die Inhalte des Baulandkatasters in Offenburg werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Baulandkataster erfassten städtischen Flächen in Karten oder Listen zu veröffentlichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Baulandkataster erfassten privaten Flächen in Karten oder Listen zu veröffentlichen, soweit die betroffenen Grundstückseigentümer nicht widersprochen haben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht zur Veröffentlichung der privaten Flächen entsprechend Ziffer 3 einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.
5. Die Verwaltung wird im Vorfeld mehrfach öffentlich auf die Absicht zur Veröffentlichung hinweisen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Dr. Erwin Drixler Peter Winkels	82-2305 82-2605	25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Sachverhalt/Begründung:

Strategisches Ziel Nr. 5

Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbau-
land und Gewerbeflächen

1. Einleitung

Der Gemeinderat hat gleichzeitig mit dem Baulandbericht 2010 (Drucksache Nr. 066/10) am 20.12.2010 u.a. die Erstellung eines Katasters zur Mobilisierung von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen (Baulandkataster § 200 (3) BauGB) beschlossen.

Wesentliches Ziel der Siedlungsentwicklung in Offenburg ist die Mobilisierung von Innenentwicklungspotentialen durch Schließung von Baulücken und durch zügige Aufsiedlung der neu ausgewiesenen Baugebiete. Das Baulandkataster ist Grundlage und erster Baustein eines Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts für die Stadt Offenburg, das in der Vorlage Drucksache-Nr. 062/13 beschrieben ist und in der Sitzung näher erläutert wird.

Bei der Stadtverwaltung gehen regelmäßig Anfragen von Interessenten ein, die an einem bebaubaren Grundstück interessiert sind. Für diese Interessenten ist es derzeit noch relativ aufwändig, sich einen Überblick über mögliche Baugrundstücke in Offenburg zu verschaffen. Soweit es sich nicht um städtische Grundstücke handelt, müssen die Informationen mühsam über verschiedene Quellen, wie z.B. über den Immobilienenteil der Zeitungen, bei der Stadtverwaltung, dem Grundbuchamt oder auch über das Internet z.B. Immobilienbörsen, Luftbilder (wie google maps) zusammengetragen werden.

Das Baudezernat hat die Innenentwicklungspotentiale, d.h. Baulücken und untergenutzte Grundstücke aktuell erfasst und in das städtische Geoinformationssystem (GIS) eingespeist. Die Datenbank wird zukünftig durch Ein- und Auspflege von Baugrundstücken immer auf dem aktuellen Stand gehalten. Zur Unterstützung der Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotentiale empfiehlt die Verwaltung die Veröffentlichung der bebaubaren Bauflächen (Baulandkataster) im Internet in Form von Plänen und Karten. Hierzu ist in einem ersten Schritt ein formales Verfahren nach § 200 BauGB erforderlich. In einem zweiten Schritt regt die Verwaltung die Einrichtung einer Baulandbörse an, um Angebot und Nachfrage von privaten Baugrundstücken zu verknüpfen.

Das Baulandkataster macht es möglich, bauwillige Personen auf ungenutztes Baulandpotential für Wohngebäude aufmerksam zu machen. Das Baulandkataster soll Architekten, Maklern und Bauwilligen als Information und Entscheidungshilfe dienen. Durch die Bebauung von Baulücken oder untergenutzten Grundstücken lässt sich die Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern für neue Wohngebiete reduzieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Die Kenntnis über Umfang und Qualität der Innenentwicklungspotentiale ist grundlegend für eine gezielte und erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Erstellung des Baulandkatasters soll ein Instrument zur Reaktivierung und zur Mobilisierung des vorhandenen Baulückenpotentials geschaffen werden.

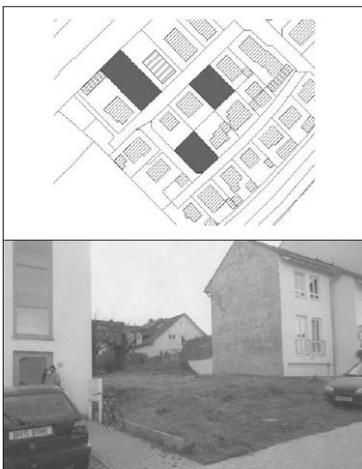
Die neue Landesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vom 09. Mai 2011 das langfristige Ziel der „Netto-Null“ beim „Flächenverbrauch“ bekräftigt und u.a. die verbindliche Einführung von Baulückenkatastern und Innenentwicklungskonzepten, von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Neuplanungen und der Bündelung der Genehmigungszuständigkeit bei den Mittelbehörden angekündigt. Der „Flächenverbrauch“ in Baden-Württemberg ist zwar leicht rückläufig, jedoch wurden auch im Jahr 2011 insgesamt 6,3 ha pro Tag Freifläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen.

2. Baulandkataster

Das Baulandkataster ist ein systematisch aufgebautes Verzeichnis. Es enthält Baulandpotentiale in Form von Baulücken und weiteren Flächen, die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind. Ziel ist es, Grundstückseigentümer, Betroffene, Architekten, Bauherren und Investoren über das ungenutzte Potential zu informieren und auf Bebauungsmöglichkeiten hinzuweisen.

Im Baulandkataster sind sowohl Baulücken als auch untergenutzte Grundstücke dargestellt. Als Baulücken wurden unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb des Siedlungskörpers erfasst, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts für eine Bebauung prinzipiell geeignet sind und an einer öffentlichen Straße liegen. Im Geoinformationssystem wurde dementsprechend eine Klassifizierung in drei Typen gewählt.

Klassische Baulücke



Die klassische Baulücke ist ein unbebautes Grundstück, das

- innerhalb des Siedlungskörpers liegt,
- wegen seiner Größe und wegen seines Zuschnitts prinzipiell bebaubar ist,
- innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt oder für das Planungsrecht eindeutig nach § 34 BauGB vorhanden ist,
- an einer ausgebauten Straße liegt oder die Erschließung anderweitig gesichert ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

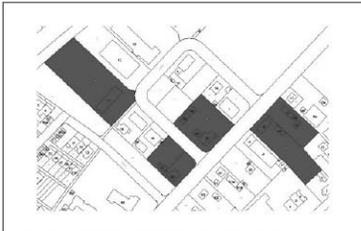
Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

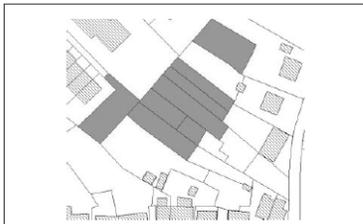
Bebaubare Teilfläche – Untergenutztes Grundstück



Dieser Grundstückstyp ist wie die klassische Baulücke prinzipiell bebaubar. Zusätzlich sind hier noch eine Grundstücksteilung, eine Bodenneuordnung oder sonstige eigentumsrechtliche Regelungen (z.B. die Bestellung von Nutzungsrechten) notwendig.



Innenverdichtung (in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan)



Diese Gebiete sind dadurch charakterisiert, dass zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, jedoch die Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgung) noch nicht hergestellt ist und auch eine Bodenneuordnung notwendig ist.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

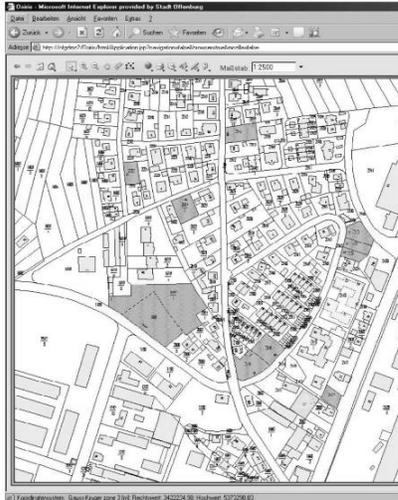
Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Im städtischen Geoinformationssystem werden die drei Typen gemeinsam dargestellt. Am Beispiel von Bohlsbach sieht dies folgendermaßen aus:

-  klassische Baulücke
Planungsrecht Erschließung
vorhanden,
keine Bodenordnung notwendig
-  bebaubare Teilfläche
Planungsrecht vorhanden
ggf. Bodenordnung und / oder
priv. Erschließung notwendig
-  Innenverdichtung
Planungsrecht vorhanden
Bodenordnung und
innere Erschließung notwendig



Objektinformationen	
OG Baulückenkataster	
OG Baulückenkataster	
Sachdaten: Hauptseite	
Art der Baulücke:	Bebaubare Teilflächen
Lfd-Nr.:	
Gemarkung:	Bohlsbach
Zähler:	2412
Nenner:	
Flurstücksnummer:	2412
Stadtteil:	Bohlsbach
Fläche:	/5U
Strassenfront:	11
Strassenname:	Bundesstraße
Voraus:	
Hausnummer:	
Bebauungsplan:	In den Matten- Teil 1
Ausweisung im FNP:	Wohnbauflächen
Zulässige Bauweise:	WA II max., GRZ 0.2, DN 28-35°
Gebäudeart:	Einzelhaus
Derzeitige Nutzung:	
Figentümer:	Privateigentümer
Bemerkung:	
Sachdaten: Seite 2	
erfasst am:	20.04.2010
erfasst von:	JokKaufmann
geändert am:	02.09.2010
geändert von:	JokKaufmann
Geometrien	
Baulücke:	 752 qm

3. Ergebnis der Ersterfassung (Stand Frühjahr 2011)

Nach der technischen Realisierung im städtischen Geoinformationssystem wurden alle erkennbaren Bauflächen in den drei o.g. Kategorien – klassische Baulücke – bebaubare Teilfläche – Innenverdichtung (in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan) – erfasst. Dabei wurden zwei Aspekte deutlich, die bei der weiteren Bearbeitung und der zukünftigen Fortschreibung zu beachten sind:

- Das Baulandkataster kann keine vollständige und abschließende Erfassung aller potentiellen Bauflächen in Offenburg sein.
- Das Baulandkataster kann potentielle Bauflächen nur darstellen. Ob und wie ein (Teil-) Grundstück bebaubar ist, kann rechtssicher nur im Rahmen eines Bauantragsverfahrens geklärt werden.

Die erfassten Bauflächen wurden bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich diskutiert und bewertet. Im Ergebnis wurden nur die Grundstücke in das Baulandkataster übernommen, die, besonders bei Fällen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), nach einer Erstprüfung zweifelsfrei als bebaubar bewertet werden konnten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

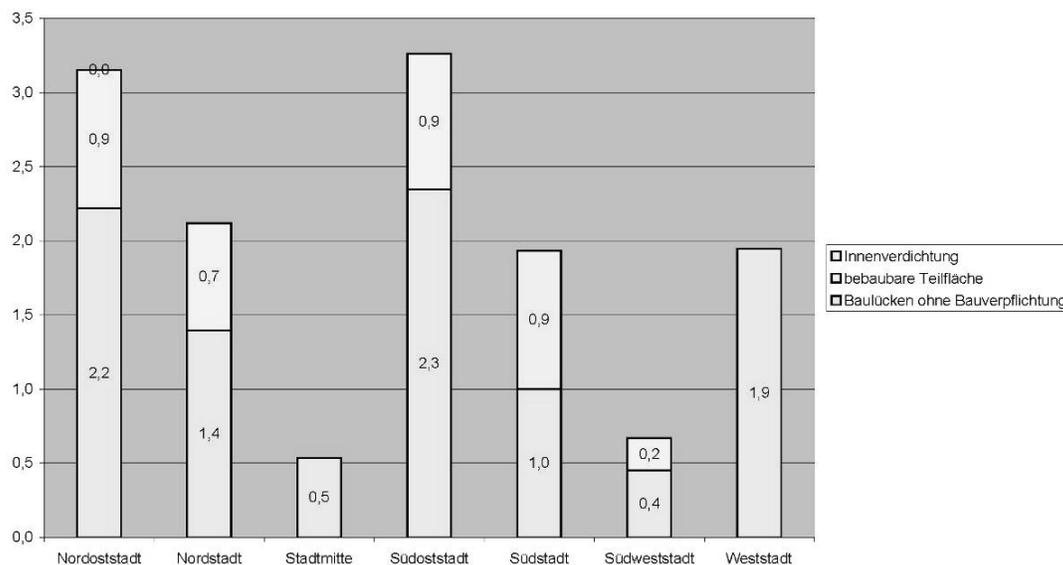
Die Ergebnisse der Ersterfassung sind in den folgenden Tabellen dargestellt:

	Anzahl	Fläche	Baupl.	WE	Bewohner
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div> klassische Baulücke Planungsrecht Erschließung vorhanden, keine Bodenordnung notwendig	400	ca. 28,3 ha	ca. 710	ca. 1065	ca. 2240
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black;"></div> bebaubare Teilfläche Planungsrecht vorhanden ggf. Bodenordnung und / oder priv. Erschließung notwendig	84	ca. 6,8 ha	ca. 170	ca. 255	ca. 540
<div style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></div> Innenverdichtung Planungsrecht vorhanden Bodenordnung und innere Erschließung notwendig	5	ca. 4,0 ha	ca. 100	ca. 150	ca. 310
Bauplatz: 400 m ² WE: 1,5 WE je Bauplatz Bewohner: 2,1 Bewohner je WE	489	ca. 39,1 ha	ca. 980	ca. 1470	ca. 3090

Bemessungsgrundlage: Bauplatz 400m², 1,5 WE je Bauplatz, 2,1 Bewohner je WE

Auswertung der Ersterfassung in der Kernstadt

Baulücken in der Kernstadt
Fläche in ha



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

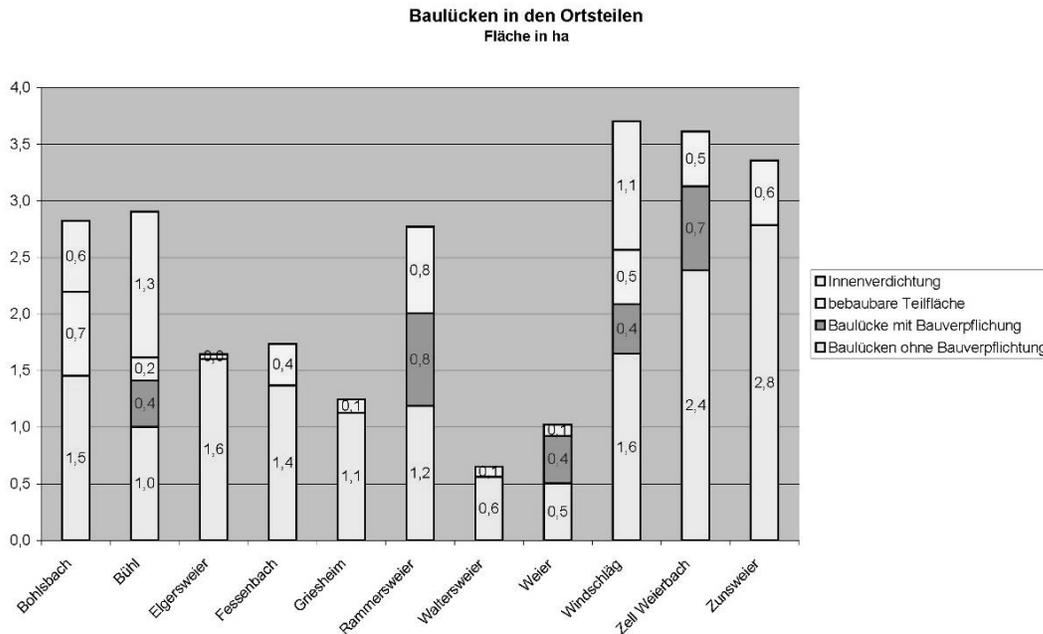
Bearbeitet von:
Dr. Erwin Drixler
Peter Winkels

Tel. Nr.:
82-2305
82-2605

Datum:
25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Auswertung der Ersterfassung in den Ortsteilen



Die aufgeführten „Baulücken mit Bauverpflichtung“ resultieren aus den Neubaugebieten. Dort wird im Rahmen der freiwilligen Umlegung mit Städtebaulichen Verträgen den neugeschaffenen Bauplätzen eine Bauverpflichtung von vier Jahren auferlegt. Diese Bauverpflichtung dient zur planungskonformen Nutzung der neugeschaffenen Bauplätze. Die Stadt hat ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung.

4. Weiteres Vorgehen

Die erfassten Bauflächen sind planungs- und baurechtlich entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder eindeutig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar. Eine Bauverpflichtung besteht für diese Flächen im Allgemeinen jedoch nicht. Es gibt keine verbindlichen rechtlichen Instrumente, um die Schließung von Baulücken zu erzwingen. Hier ist besonders Art. 14 GG (1) „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. ...“ und (3) „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. ...“ zu beachten.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von solchen potentiellen Bauflächen können wegen der oben geschilderten Rechtslage nur durch Motivation, Marketing und Information davon überzeugt werden, dass die zeitnahe Bebauung ihres Grundstücks sinnvoll ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Dr. Erwin Drixler Peter Winkels	82-2305 82-2605	25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die erfassten 490 Grundstücke kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Mit dem Baulandbericht 2010 wurden die zu entwickelnden Wohnbauflächen für die nächsten 5 Jahre beschlossen. Die Baulücken, die mit dem im Weiteren vorgeschlagenen Beratungskonzept aktiviert werden, können die geplanten Wohnbauflächen im Einzelfall nur ergänzen.

Die Erfahrung hat durchaus gezeigt, dass mit der Innenentwicklung auch Konfliktpotential verbunden ist, da in bereits bebaute Bereiche gegangen wird und in einigen Fällen auch Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft vorhanden sind. Und genau an diesem Punkt setzt das Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept an, das daher in der Sitzung gemeinsam mit dem Baulandkataster erörtert werden soll.

Über die Entwicklung der Bauflächen wird zusammen mit dem Sachstand der Baugebiete im nächsten Baulandbericht 2015, der nach der Erarbeitung des Siedlungs- und Innenentwicklungskonzepts beraten wird, berichtet.

Öffentliche Bekanntmachung zum Baulandkataster

Die ca. 500 erfassten Bauflächen sind im Eigentum von etwa 510 Personen. Nach einer vorläufigen ersten Erhebung wohnen ca. 85 % dieser Personen in Offenburg. Sie können über eine öffentliche Bekanntmachung angesprochen werden.

Die Veröffentlichung wird mindestens einen Monat in den lokalen Medien (Offenblatt, Verkündigungsblätter aller Ortsteile und lokale Presse) durch eine Bekanntmachung mit Hinweis auf das Widerspruchsrecht vorangekündigt. Dies wird von einer ausführlichen Pressearbeit begleitet.

Bauflächen von Eigentümerinnen und Eigentümern, die der Veröffentlichung widersprechen, werden nicht veröffentlicht. Der Widerspruch könnte jederzeit erfolgen.

Die Veröffentlichung der Grundstücke erfolgt sobald die technischen Voraussetzungen für das notwendige „Geoportal“ geschaffen sind.

Ein Textbeispiel für die Veröffentlichung findet sich im Anhang.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Dr. Erwin Drixler Peter Winkels	82-2305 82-2605	25.03.2013

Betreff: Aufstellung eines Baulandkataster (Baulückenkataster) für die Stadt
Offenburg nach § 200 Abs. 3 BauGB

Anhang: Textbeispiel Veröffentlichung des Baulandkatasters

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seiner Sitzung am 13.05.2013 die Veröffentlichung des Baulandkatasters gemäß dem § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch beschlossen. Mit dieser Bekanntmachung gibt die Stadt Offenburg ihre Absicht zur Veröffentlichung des Baulandkatasters öffentlich bekannt.

Mit der Veröffentlichung des Baulandkatasters will die Stadt Offenburg ein Instrument zur Aktivierung und Mobilisierung des in ihrem Stadtgebiet vorhandenen Bauflächenpotenzials schaffen. Das Baulandkataster beinhaltet unbebaute Grundstücke sowie untergenutzte oder nur geringfügig bebaute Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes beziehungsweise innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaubar erscheinen.

Sie werden in Karten erfasst und in Datenblättern mit Angaben zu Flur, Flurstücksnummer, Straßennamen, Grundstücksgröße und Planungsrecht dargestellt. Des Weiteren sind Luftbilder beigefügt. Die Zusammenstellung der Grundstücke soll Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bauwilligen als Informationsgrundlage und Entscheidungshilfe dienen. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- *Es wird lediglich von einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.*
- *Es können aus den Darstellungen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.*
- *Die zu den Baulücken aufgeführten Angaben zum Planungsrecht dienen nur als Hinweis. Sie geben nicht das vollständige Planungs- und Baurecht wieder.*

Im Baulandkataster befinden sich sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Form von Karten und Listen, welche ausschließlich grundstücksbezogene Daten wie Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen, Grundstücksgröße usw. sowie Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke beinhalten.

Es wird ausdrücklich auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hingewiesen. Die Grundstückseigentümer, welche über baureife Grundstücke verfügen und Einwände gegen eine Aufnahme dieser Grundstücke in das Baulandkataster haben, können dagegen Widerspruch einlegen. Der Widerspruch ist schriftlich an die nachstehende Adresse der Stadt Offenburg zu senden.

Das Baulandkataster kann ab dem tt.mm.jjjj während der Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr bis 17:00 Uhr und

Freitag 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr

im BürgerbüroBauen, 77654 Offenburg, Wilhelmstraße 12 eingesehen werden.

Ab dem tt.mm.jjjj ist es im Internet unter der Adresse www.offenburg.de einzusehen

Offenburg, den tt.mm.jjjj“